

广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街
道玉龙路西侧圣莫丽斯花园A15栋A住宅
房地产市场价格评估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字(2022A)07YQF 第 002 号

估价项目名称：广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街道玉龙路西侧

圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：蒋 婧 注册号：4420180138

朱慧敏 注册号：4420200324

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十七日

电脑编号：2022-25174843

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据

如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2022-25174843)

致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对张煊楠拥有的位于广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街道玉龙路西侧圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产进行估价，建筑面积为 392.18 平方米，房屋用途为住宅，土地所有权来源为协议，土地使用年限从 2004 年 08 月 26 日至 2074 年 08 月 25 日止。

价值时点设定为：完成实地查勘之日二〇二二年七月七日；估价目的是为人民法院依法处分该财产提供参考依据；本次估价报告中价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用比较法、收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为 RMB43,139,800 元，大写人民币肆仟叁佰壹拾叁万玖仟捌佰元整，估价结果详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

 陈平

二〇二二年十月二十七日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(元)
圣莫丽斯花园 A15 栋 A	住宅	392.18	110,000	43,139,800

备注：评估总值取整至个位。

特别提示：

1. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 估价结果为人民法院依法处分该财产提供依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 估价结果中未包含以评估总值为计税依据测算得出的卖方税合计 7,386,403 元，拍卖成交买受人需缴纳的买方税合计 1,253,109 元，本次测算的税费可能与实际缴纳税费不一致，提醒报告使用者注意！

6. 本次评估值未扣除涉执房地产处置司法评估所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产费用，根据该类型物业的司法拍卖公告记载，上述费用均由拍卖成交买受人承担，提请报告使用者注意！

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、估价报告限制条件	5
估 价 结 果 报 告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对估价对象位置和界址进行实地查勘，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价报告中的假定未设立法定优先受偿权下的价值为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

9. 估价结果中未包含卖方税（增值税 1,485,758 元，城市建设维护税 52,002 元，教育费附加 22,286 元，地方教育费附加 14,858 元，所得税 5,811,499 元）及买方税（契税 1,232,566 元、印花税 20,543），**提醒报告使用者注意。**

10. 本次评估值为不含税的评估值，**特提请报告使用者注意！**

（二）未定事项假设

本次测算估价对象预期实现拍卖成交时的预期转让费用和税金为设定估价对象于价值时点以本报告中的评估值（假定未设立法定优先受偿权下的价值）进入市场转让时，卖方及买方需负担的正常费用与税金，仅供参考，其预期实现拍卖成交的拍卖费用与税金应以相关部门核定为准。

（三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的《不动产抵押登记查询表》、《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》，得知估价对象在价值时点处于已被抵押、查封状况，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已抵押、已查封因素的影响，**提请报告使用人注意！**

2. 经估价人员现场查勘及向深圳市家华永安物业管理有限公司圣莫丽斯分公司工作人员咨询、确认，截至价值时点，估价对象圣莫丽斯花园 A15 栋 A 尚未缴纳 2021 年 2 月至 2022 年 7 月份物业管理费及水费共计 43,137.61 元，未告知是否拖欠电费、燃气费情况，故估价对象是否欠缴电费、燃气费情况不详，结合本次估价目的，本次未考虑估价对象拖欠物业管理费、水电费及燃气费等因素对其价值的影响，**特提请报告使用者注意！**

3. 估价人员现场查勘时估价对象室内无人应答，但有快递人员派送快递且有 7 件包裹堆放在门口，无法核实是否有人居住、无法核实居住人与产权人的关系，估价对象可能存在租赁物权、用益物权及占有使用情况，经与估价委托人沟通，确定无法提供租赁合同及相关信息，故本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况，**特提醒报告使用者注意！**

4. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

（四）不相一致假设

本估价项目中估价对象的权属人为张煊楠，估价委托人为广东省广州市中级人民法院，本次估价以估价对象的权属人知悉此次委托为假设前提，特提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1. 由于委托方未能提供权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《不动产权资料电脑查询结果表》复印件结合深圳市房地产信息系统的产权查证情况进行确定，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

2. 估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》等资料未记载估价对象的房屋建成年份，根据深圳市房地产信息平台（<http://zjj.sz.gov.cn:8004/>）记载，估价对象圣莫丽斯花园 A15 栋 A 房屋建成年份为 2006 年 11 月 23 日。本次估价房屋建成年份以深圳市房地产信息平台信息为准，若与相关部门登记的建成年份不一致，应以相关部门登记为准，并进行重新评估，**特提请报告使用者注意！**

3. 由于产权人原因，我司估价人员未能对估价对象进行入内查勘，本次估价已将未进入室内的相关情况以说明函的形式与委托方对接人进行了沟通，且已向深圳市家华永安物业管理有限公司圣莫丽斯分公司工作人员咨询、确认，估价对象圣莫丽斯花园 A15 栋 A 为联排别墅。本次估价设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用；室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，**特提请报告使用者注意！**



1. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者，估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

2. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3. 本评估报告自报告出具之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

5. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

7. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

8. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

9. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

10. 本估价报告仅作为人民法院依法处分该财产提供依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：广东省广州市中级人民法院

地址：广东省广州市白云区启德路 66 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号，有效期限：
至 2023 年 06 月 28 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202244012 号，有
效期限：至 2022 年 12 月 31 日）

电 话：0755-82541265

三、估价目的

为人民法院依法处分该财产提供依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街道玉龙路西侧圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产，建筑面积为 392.18 平方米。（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产		
坐落	广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街道玉龙路西侧		
建筑面积（m ² ）	392.18	用地面积（m ² ）	——
法定用途	住宅	现状用途	联排别墅
权利人	张煊楠		
土地基本状况			
四至	东临玉龙路，南临玉龙路，西至空地，北邻鸿荣源·熙园山院		
形状	不规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外“六通”，宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	70 年，从 2004 年 08 月 26 日至 2074 年 08 月 25 日止		
建筑物基本状况			
建筑结构	框架结构	朝 向	——
总 楼 层	地上共 3 层	评估楼层	整栋
层 高	——	景 观	——
空间布局	——		
装修状况	外部装修	条形砖	
	内 景	由于产权人原因，我司估价人员未能对估价对象进行入内查勘，本次估价已将未进入室内的相关情况以说明函的形式与委托方对接人进行了沟通，且已向深圳市家华永安物业管理有限公司圣莫丽斯分公司工作人员咨询、确认，估价对象圣莫丽斯花园 A15 栋 A 为联排别墅。本次估价设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用；室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用者注意！	
	阳 台	开放式阳台	
	门 窗	入户门：高级防盗门 窗：铝合金窗	
设施设备	水 电	暗敷	电 梯
	管道煤气	有	消 防
	空 调	——	其它设备
使用与维护	竣工年月	2006 年 11 月 23 日	新旧程度
	使用状况	估价人员现场查勘时估价对象室内无人应答，但有快递人员派送快递且有 7 件包裹堆放在门口，无法核实是否有人居住、无法核实居住人与产权人的关系，估价对象可能存在租赁物权、用益物权及占有使用情况，经与估价委托人沟通，确定无法提供租赁合同及相关信息，故本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况，特提醒报告使用者注意！	
	维护与保养	维护与保养较好	
	物业管理	有物业管理公司进行日常物业管理	
备 注	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养较好，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。		



(三) 估价对象权益状况

估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产			
不动产权资料电脑查询结果表 (打印时间: 2021-07-09)				
分户产权登记	登记编号	5000378727	核准日期	2007-06-15
	不动产证号	5000281448	购房性质	购商品房
	登记类型	二级转移登记	转移方式	买卖
转让方权利人	权利人	——	转让份额	——
	证件类型	——	证件号码	——
	法人	——		
受让方权利人	权利人	张焯楠	份额	100%
	证件类型	身份证	证件号码	——
	法人	——		
房屋	宗地号	A804-0008	土地等级	——
	宗地代码	440306406004GB0001	土地位置	宝安区龙华街道玉龙路西侧
	土地所有权来源	协议	土地用途	商住混合用地
	楼名称及栋号	圣莫丽斯花园 A15 栋	房号	A
	房屋性质	商品房	房屋类型	多层
	房屋用途	住宅	房屋装修	——
	房屋结构	框架结构	宗地支号	0094
	预售权利人 (卖方)	深圳市华来利实业有限公司	预售权利人 (买方)	张焯楠
	用地面积	——	建筑面积	392.18 平方米
	分摊公用面积	——	分摊基地面积	——
	登记价人民币	11,938,883 元		
	使用年限	70 年, 从 2004 年 8 月 26 日至 2074 年 8 月 25 日		
产权证附记	市场商品房。该业主于 2006 年 05 月 18 日向深圳市华来利实业有限公司购买商品房。			
不动产抵押登记查询表 1 (打印时间: 2021-07-09)				
抵押编号	DY-05D18040037	抵押权首次登记日期	2018-11-12	
抵押人	李艺、张焯楠	抵押权人	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行	
抵押物名称及房号	圣莫丽斯花园 A15 栋 A	宗地号	A804-0008	
建筑物坐落	宝安区龙华街道玉龙路西侧	宗地代码	440306406004GB00001	



估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产			
不动产证类型	产权证	不动产权证号 (房屋买卖合同号)	5000281448	
不动产证明号	粤(2018)深圳市不动产证明第 0262972 号			
被担保主债权数额	人民币 700000000	担保范围	详见抵押合同	
抵押事项名称	一般抵押权首次登记(现售)	抵押登记日期	2018-11-12	
抵押权更新情况	——	注销原因	——	
不动产抵押登记查询表 2 (打印时间: 2021-07-09)				
抵押编号	DY-05D18003960	抵押权首次登记日期	2018-01-26	
抵押人	张煊楠、李艺	抵押权人	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行	
抵押物名称及房号	圣莫丽斯花园 A15 栋 A	宗地号	A804-0008	
建筑物坐落	宝安区龙华街道玉龙路西侧	宗地代码	440306406004GB00001	
不动产证类型	产权证	不动产权证号 (房屋买卖合同号)	5000281448	
不动产证明号	粤(2018)深圳市不动产证明第 0024372 号			
被担保主债权数额	人民币 700000000	担保范围	详见抵押合同	
抵押事项名称	一般抵押权首次登记(现售)	抵押登记日期	2018-01-26	
抵押权更新情况	——	注销原因	——	
深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表 (打印时间: 2021-07-09)				
查封编号	CF-05000013440	收件日期	2019-11-11	
查封机关	深圳市福田区人民法院	查封文号	(2019)粤 0304 财保 5386 号之九	
查封被执行人	李艺、张煊楠			
查封说明	该院因诉前财产保全一案进行查封, 期限三年, 自 2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日止。			
楼名称及房号	圣莫丽斯花园 A15 栋 A	不动产坐落	宝安区龙华街道玉龙路西侧	
产权证号	5000281448	查封期限	从 2019-11-11 到 2022-11-10	
解封日期	——	解封文号	——	
解封说明	——			
抵押情况	办文编号	抵押编号	抵押登记日期	注销日期
	45-200918297	5D09003943	2009-03-25	2010-01-21
	9C-414004223	5D14001243	2014-01-20	2015-03-13
	9C-0716009073	DY-05D16008194	2016-06-27	2018-01-25
	9C-0518088216	DY-05D18040037	2018-11-12	——



估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产			
	9C-413008685	5D13002203	2013-01-29	2014-01-15
	9C-0517056747	DY-05D17027031	2017-07-31	2018-01-25
	9C-0718005187	DY-05D18003960	2018-01-26	---
	45-2000636890	2006L.B0022 (1)	2006-05-31	2009-02-09
	9C-215052895	2D15018111	2015-06-26	2018-01-26
	9C-41008005	5D10003414	2010-01-29	2013-01-23
	9C-415025500	5D15006948	2015-03-17	2015-06-09
	9C-0519107372	DY-05D19041582	2019-10-23	---
	查封文号	轮候查封机关	登记日期	解除日期
	(2019)粤 03 执保 756 号之十一	深圳市中级人民法院	2019-11-21	---
	(2019)津 03 执保 179 号	天津市第三中级人民法院	2019-11-28	---
	(2019)津 03 执保 180 号	天津市第三中级人民法院	2019-11-28	---
	(2019)粤 5281 执保 193 号	普宁市人民法院	2019-12-04	---
	(2019)闽 0428 执保 142 号	福建省将乐县人民法院	2019-12-05	---
	(2019)粤 0391 执保 2357 号之四	深圳前海合作区人民法院	2019-12-09	---
	(2019)沪 74 民初 3088 号	上海金融法院	2019-12-11	---
	(2019)沪 74 民初 3090 号	上海金融法院	2019-12-11	---
	(2019)粤 0304 财保 5707 号之四	深圳市福田区人民法院	2019-12-13	---
	(2019)粤 01 执保 370 号	广州市中级人民法院	2019-12-17	---
	(2019)粤 03 执保 813 号之十四	深圳市中级人民法院	2019-12-19	---
	(2019)粤 03 执保 805 号之七	深圳市中级人民法院	2019-12-23	---
	(2020)粤 03 执保 97 之五	深圳市中级人民法院	2020-03-18	---
	(2020)沪 0115 财保 76、77 号	上海市浦东新区人民法院	2020-04-15	---
	(2020)粤 0304 财保 2631 号之五	深圳市福田区人民法院	2020-06-03	---
	(2020)粤 0304 财保 607 号之四	深圳市福田区人民法院	2020-07-01	---
	(2020)京 0102 民初 23330 号之十	北京市西城区人民法院	2020-09-17	---
	见查封附记	深圳市南山区人民法院	2020-09-25	---
	(2020)粤 03 执 5434 号之五	深圳市中级人民法院	2020-10-13	---
	(2020)粤 0304 执 32130 号之二	深圳市福田区人民法院	2020-11-24	---

轮候查封

估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产			
	(2020) 粤 01 执 4706 号	广州市中级人民法院	2020-11-26	---
	(2021) 粤 0304 财保 98 号之二	深圳市福田区人民法院	2021-03-08	---
	(2021) 粤 0112 执 437 号	广州市黄埔区人民法院	2021-06-03	---
	(2021) 粤 0308 执 816 号之二	深圳市盐田区人民法院	2021-06-23	---
	(2021) 粤 0310 执保 380-1 号之三	深圳市坪山区人民法院	2021-06-24	---

(四) 估价对象区位状况

估价对象名称	圣莫丽斯花园 A15 栋 A 住宅房地产	
位置状况	坐落	广东省深圳市宝安区（现龙华区）龙华街道玉龙路西侧
	方位	东临玉龙路，南临玉龙路，西至空地，北邻鸿荣源·熙园山院
	与重要场所（设施）的距离	1 公里范围内有北站中心公园
	临街（路）状况	估价对象为整栋物业，临小区支路
	所在楼幢	圣莫丽斯花园 A15 栋
	楼层	总楼层：地上共 3 层，估价对象为整栋物业
	朝向	---
交通状况	道路状况	估价对象临玉龙路等道路，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	附近有地铁 4、6、5 号线的接驳站“深圳北站”地铁站，及“龙悦居总站”、“龙悦居公交总站”等公交站，有 60 路、M339 路、75 路、M339 路等公交线路经过，交通便捷度较好
	交通管制情况	工作日早晚高峰期限外地牌车辆行驶
	停车方便程度	估价对象自带停车库，停车便利度较好
环境状况	自然环境	周边有玉龙公园，自然环境较好
	人文环境	周边有深圳外国语学校（龙华学校）、玉龙学校、深圳市龙华高级中学，人文环境较好
	景观	---
外部配套设施	基础设施	宗地红线外六通，基础设施完善
	公共服务设施	周边有深圳外国语学校（龙华学校）、玉龙学校、深圳市龙华高级中学、玉龙公园、北站中心公园、华夏银行（深圳龙悦居社区支行）、中国建设银行（龙悦居社区支行）等，公共配套完善度较好
居住社区成熟度	估价对象附近有鸿荣源·熙园山院、金众金域阁等住宅小区，居住社区成熟度较好。	

五、价值时点

价值时点设定为：完成实地查勘之日二〇二二年七月七日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《不动产抵押登记查询表》、《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差

在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日起施行）；

7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）。

（二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日施行）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起实施）；

3. 《深圳市标准化指导性技术文件》（SZDB/Z 273——2017）；

（三）估价委托人提供的资料

1. 《广东省广州市中级人民法院委托书》〔（2021）粤01执2252号〕复印件；
2. 《不动产权资料电脑查询结果表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
3. 《不动产抵押登记查询表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
4. 《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；

（四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用**比较法、收益法**进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法、收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB43,139,800元，大写人民币肆仟叁佰壹拾叁万玖仟捌佰元整，估价结果详

见上文《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋 婧	4420180138		2022年10月27日
朱慧敏	4420200324		2022年10月27日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二二年七月七日至二〇二二年七月七日

十三、估价作业期

二〇二二年二月二十日至二〇二二年十月二十七日

附 件

附件一：委托书提供的相关资料

1. 《广东省广州市中级人民法院委托书》〔（2021）粤 01 执 2252 号〕复印件；
2. 《不动产权资料电脑查询结果表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
3. 《不动产抵押登记查询表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；
4. 《深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表》〔打印日期：2021-07-09〕复印件；

附件二、估价对象的预期转让税费计算与说明表

附件三、估价对象位置图

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件五、可比实例位置图和外观照片

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》为依据，估价委托人未提供其他文件资料，故不存在此附件。

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件

广东省广州市中级人民法院

委托书

(2021)粤01执2252号

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司：

我院在执行广州农村商业银行股份有限公司华夏支行与友和道通航空有限公司、深圳市友和道通实业有限公司、深圳速尔物流有限公司、速尔快递有限公司、上海全毅快递有限公司、张煊楠、李艺一案，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

- 1、深圳市红荔西路现代苑东座 18A；
- 2、深圳市红荔西路现代苑东座 18D；
- 3、深圳市红荔西路现代苑东座 27A；
- 4、深圳市红荔西路现代苑东座 27B；
- 5、深圳市红荔西路现代苑东座 27D；
- 6、深圳市宝安区龙华街道玉龙路西侧圣莫丽斯花园 A15 栋 A；
- 7、深圳市宝安区民治街道民治社区春华四季园 5' 栋 5D；

A15栋A

不动产权资料电脑查询结果表

打印者: 杨洋

打印日期: 2021-07-09

抵押查封

分户产权登记

登记编号: 5000378727

核准日期: 2007-06-15

不动产证号: 5000281448

购房性质: 购商品房

登记类型: 二级转移登记

转移方式: 买卖

转让方权利人

序号	权利人			转让份额
1	证件类型		证件号码	
	法人			

受让方权利人

序号	权利人	张焯楠	份额	100%
1	证件类型	身份证	证件号码	
	法人			

房屋

宗地号: A804-0008

土地等级:

宗地代码: 440306406004GB00001

土地位置: 宝安区龙华街道玉龙路西侧

土地所有权来源: 协议

土地用途: 商住混合用地

楼名称及栋号: 圣莫丽斯花园A15栋

房号: A

房屋性质: 商品房

房屋用途: 住宅

房屋结构: 框架结构



多层

预售权利人(卖方): 深圳市华来利实业有限公司

预售权利人(买方): 张焯楠

用地面积: 平方米

建筑面积: 392.18 平方米

分摊公用面积: 平方米

分摊基底面积: 平方米

登记价人民币: 11938883 元 港币

元 美元 元

使用年限: 70 年, 从2004年8月26日至2074年8月25日

产权证附记

市场商品房。

该业主于2006年05月18日向深圳市华来利实业有限公司购买商品房的。以下空白

不动产抵押登记查询表

打印日期:

2021-07-09

抵押编号: DY-05D18040037

抵押权首次登记日期: 2018-11-12

抵押人: 李艺、张焯楠

抵押权人: 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行

抵押物名称及房号: 圣莫丽斯花园A15栋A

宗地号: A804-0008 建筑物坐落: 宝安区龙华街道玉龙路西侧

宗地代码: 440306406004GB00001

不动产证类型: 产权证

不动产证号(房屋买卖合同号): 5000281448

不动产证明号 粤(2018)深圳市不动产证明第0262972号

被担保主债权数额: 人民币 700000000

美元

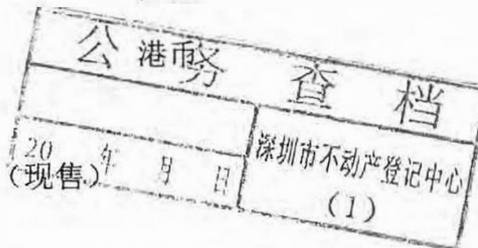
担保范围: 详见抵押合同

抵押事项名称 一般抵押权首次登记(现售)

抵押登记日期 2018-11-12

抵押权更新情况:

注销原因:



不动产抵押登记查询表

打印日期: 2021-07-09

抵押编号: DY-05D18003960

抵押权首次登记日期: 2018-01-26

抵押人: 张煊楠、李艺

抵押权人: 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行

抵押物名称及房号: 圣莫丽斯花园A15栋A

宗地号: A804-0008 建筑物坐落: 宝安区龙华街道玉龙路西侧

宗地代码: 440306406004GB00001

不动产证类型: 产权证

不动产证号(房屋买卖合同号): 5000281448

不动产证明号 粤(2018)深圳市不动产证明第0024372号

被担保主债权数额: 人民币 700000000

担保范围: 详见抵押合同

抵押事项名称 一般抵押权首次登记(现售)

抵押登记日期 2018-01-26

抵押权更新情况:

注销原因:



深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2021-07-09

第1/2页

查封编号	CF-05000013440	收件日期	2019-11-11
查封机关	深圳市福田区人民法院		
查封文号	(2019)粤0304财保5386号之九		
查封被执行人	李艺、张煊楠		
查封说明	该院因诉前财产保全一案进行查封, 期限三年, 自2019年11月11日至2022年11月10日止。		

被查封房产情况:

楼名称及房号	圣莫丽斯花园A15栋A		
不动产坐落	宝安区龙华街道玉龙路西侧		
产权证号	5000281448		
查封期限	从 2019-11-11 到 2022-11-10		
解封日期		解封文号	
解封说明			

> 抵押情况:

办文编号	抵押编号	抵押登记日期	注销日期
45-200918297	5D09003943	2009-03-25	2010-01-21
9C-414004223	5D14001243	2014-01-20	2015-03-13
9C-0716009073	DY-05D16008194	2016-06-27	2018-01-25
9C-0518088216	DY-05D18040037	2018-11-12	
9C-413008685	5D13002203	2013-01-29	2014-01-15
9C-0517056747	DY-05D17027031	2017-07-31	2018-01-25
9C-0718065167	DY-05D18063960	2018-01-26	
45-200636890	2006LB0022(1)	2006-05-31	2009-02-09
9C-215052895	2D15018111	2015-06-26	2018-01-26
9C-41008005	5D10003414	2010-01-29	2013-01-23
9C-415025500	5D15006948	2015-03-17	2015-06-09
9C-0519107372	DY-05D19041582	2019-10-23	

> 轮候查封:

查封文号	轮候查封机关	登记日期	解除日期
(2019)粤03执保756号之十一	深圳市中级人民法院	2019-11-21	
(2019)津03执保179号	天津市第三中级人民法院	2019-11-28	
(2019)津03执保180号	天津市第三中级人民法院	2019-11-28	
(2019)粤5281执保193号	普宁市人民法院	2019-12-04	
(2019)闽0428执保142号	福建省将乐县人民法院	2019-12-05	
(2019)粤0391执保2357号之四	深圳前海合作区人民法院	2019-12-09	

深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2021-07-09

第2/2页

(2019)沪74民初3088号	上海金融法院	2019-12-11	
(2019)沪74民初3090号	上海金融法院	2019-12-11	
(2019)粤0304财保5707号之四	深圳市福田区人民法院	2019-12-13	
(2019)粤01执保370号	广州市中级人民法院	2019-12-17	
(2019)粤03执保813号之十四	深圳市中级人民法院	2019-12-19	
(2019)粤03执保805号之七	深圳市中级人民法院	2019-12-23	
(2020)粤03执保97号之五	深圳市中级人民法院	2020-03-18	
(2020)沪0115财保76、77号	上海市浦东新区人民法院	2020-04-15	
(2020)粤0304执2631号之五	深圳市福田区人民法院	2020-06-03	
(2020)粤0304财保607号之四	深圳市福田区人民法院	2020-07-01	
(2020)京0102民初23330号之十	北京市西城区人民法院	2020-09-17	
见查封附记	深圳市南山区人民法院	2020-09-25	
(2020)粤03执5434号之五	深圳市中级人民法院	2020-10-13	
(2020)粤0304执32130号之二	深圳市福田区人民法院	2020-11-24	
(2020)粤01执4706号	广州市中级人民法院	2020-11-26	
(2021)粤0304财保98号之二	深圳市福田区人民法院	2021-03-08	
(2021)粤0112执437号	广州市黄埔区人民法院	2021-06-03	
(2021)粤0308执816号之二	深圳市盐田区人民法院	2021-06-23	
(2021)粤0310执保380-1号之三	深圳市坪山区人民法院	2021-06-24	

所查的产权如下：

● 深圳市宝安区龙华街道玉龙路西侧圣莫丽斯花园A15栋A，房地产证号5000281448，房屋结构为框架结构，房地产用途为住宅，宗地号为A804-0008，土地使用年限为70年（自2004年08月26日至2074年08月25日），竣工时间为2006年11月23日，登记价为RMB11938883，登记日期2007年06月15日，房屋性质商品房，建筑面积为392.18平方米。

● 产权状态为：抵押查封，权利人份额：100%

查封机关：深圳市福田区人民法院

查封日期：2019-11-11

抵押权人：广州农村商业银行股份有限公司华夏支行

抵押日期：2018-11-12

抵押权人：广州农村商业银行股份有限公司华夏支行

抵押日期：2018-01-26

抵押权人：广州农村商业银行股份有限公司华夏支行

抵押日期：2019-10-23

查询范围： 全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号： 深房地字第5000281448 号

权利人或法人代表身份证号： *

或产权证上的机构名称： 张煊楠 *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]

查产权

附件二：估价对象的预期转让税费计算与说明表

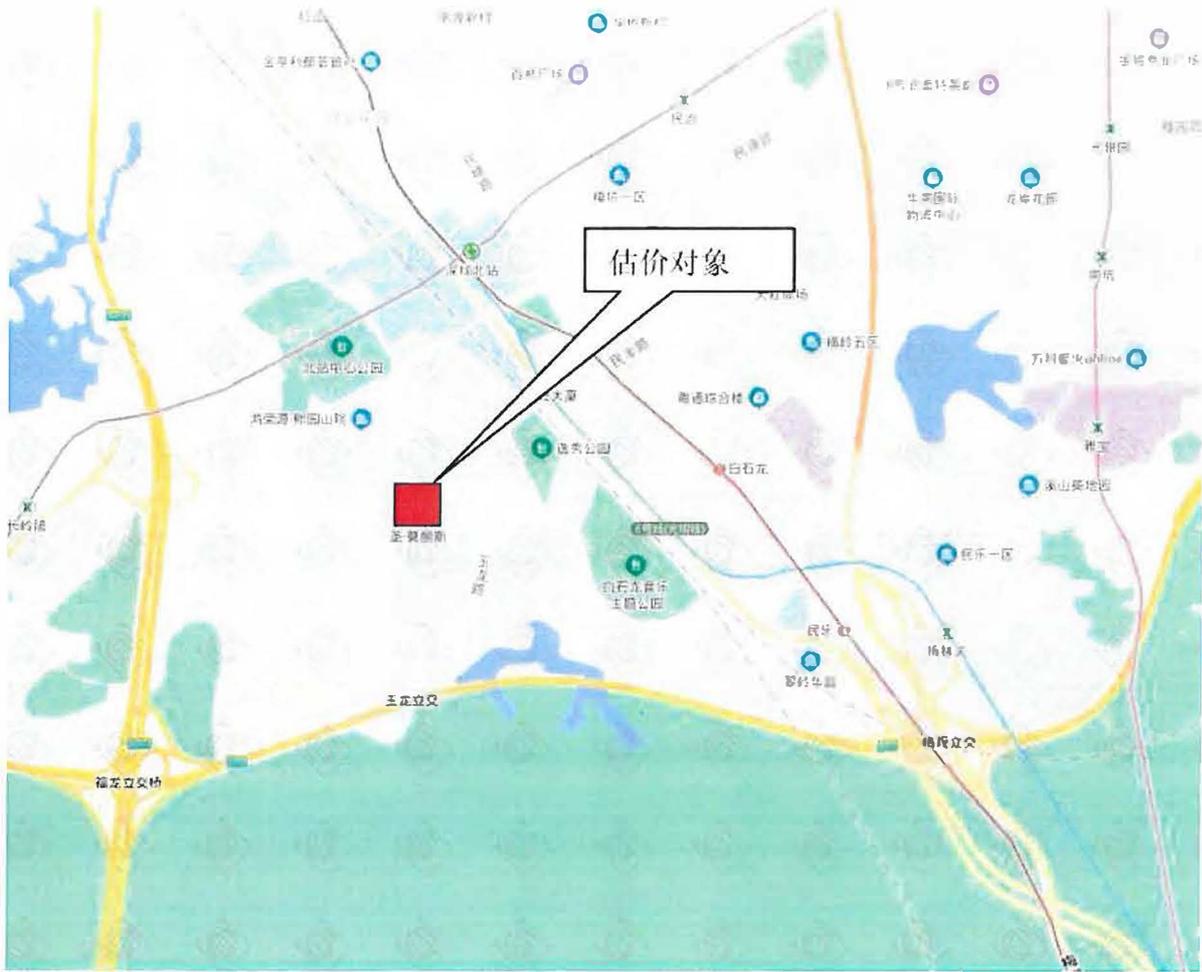
1. 预期实现拍卖成交时的预期转让税费

估价对象	卖方税							买方税	
	增值税(元)	城市维护建设税(元)	教育费附加(元)	地方教育费附加(元)	土地增值税(元)	印花税(元)	所得税(元)	契税(元)	印花税(元)
圣莫丽斯花园 A15 栋 A	1,485,758	52,002	22,286	14,858	免征	免征	5,811,499	1,232,566	20,543

2. 税(费)计算方法:

税费项目	计算公式	计算依据与说明	
增值税	$(\text{估价值}-\text{登记价}) \div (1+5\%) \times 5\%$	个人超过5年(含)的非普通住房	1.《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号) 2.《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(深建字〔2020〕137号)
城市维护建设税	增值税 $\times 7\% \div 2$	1.根据《中华人民共和国城市维护建设税法》2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2.根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第10号)	
教育费附加	增值税 $\times 3\% \div 2$	1.根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令[2005]448号) 2.根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第10号)	
地方教育费附加	增值税 $\times 2\% \div 2$	1.根据《关于印发深圳市地方教育附加征收管理暂行办法的通知》(深府办〔2011〕60号) 2.根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第10号)	
印花税	免征	个人住宅(卖方)	1.根据《中华人民共和国印花税法实施条例》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过) 2.根据财税【2008】137号
	估价值 $\div (1+5\%) \times 0.05\%$	买方	
土地增值税	免征	个人住宅	根据财税【2008】137号
个人所得税	$(\text{估价值}-\text{登记价}(\text{原值})-\text{转让过程中缴纳的税金、合理费用}) \times 20\%$	根据《中华人民共和国个人所得税法实施条例(2011)》(国务院令 第600号)。	
契税	估价值 $\div 1.05 \times 3\%$	1.根据《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令 第五十二号) 2.《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》[财税〔2016〕23号]的规定	

附件三、估价对象地理位置图



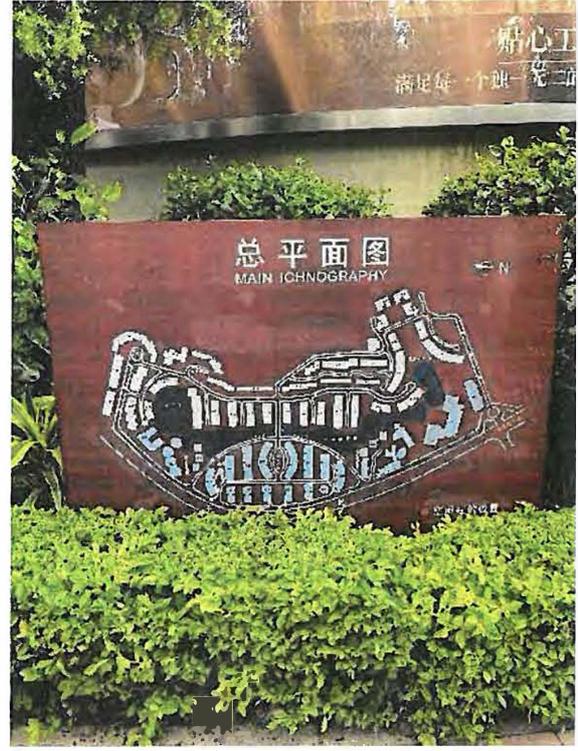
(仅供参考)

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

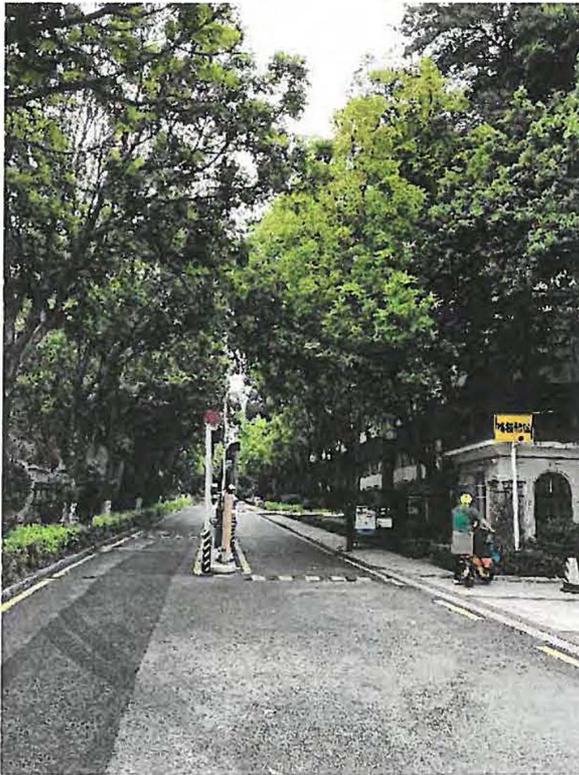
注册房地产估价师已于二〇二二年七月七日查勘现场



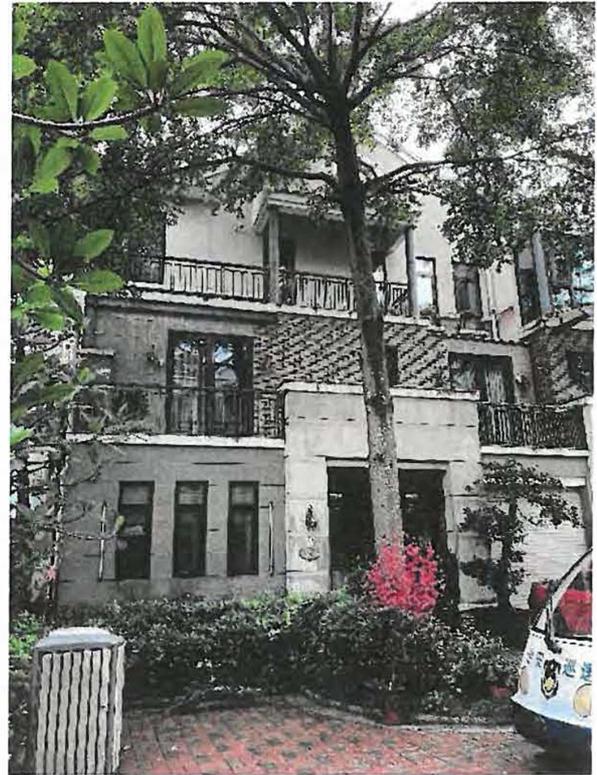
小区主入口



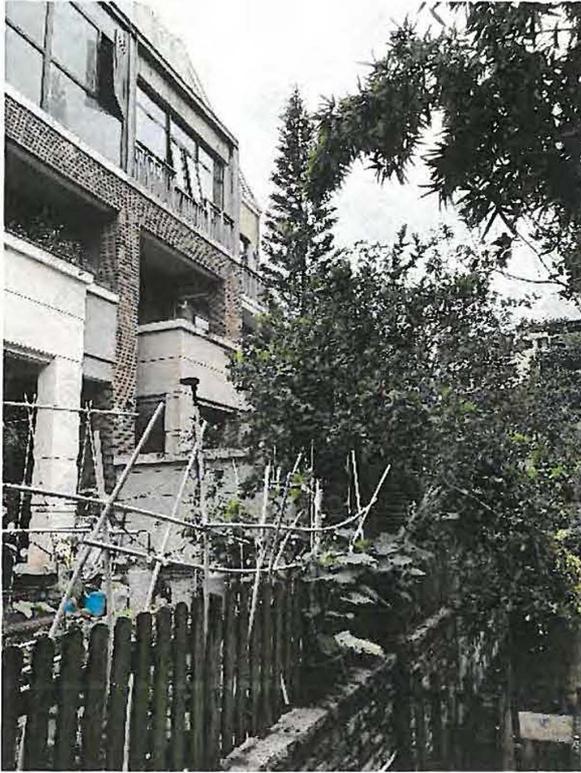
小区平面图



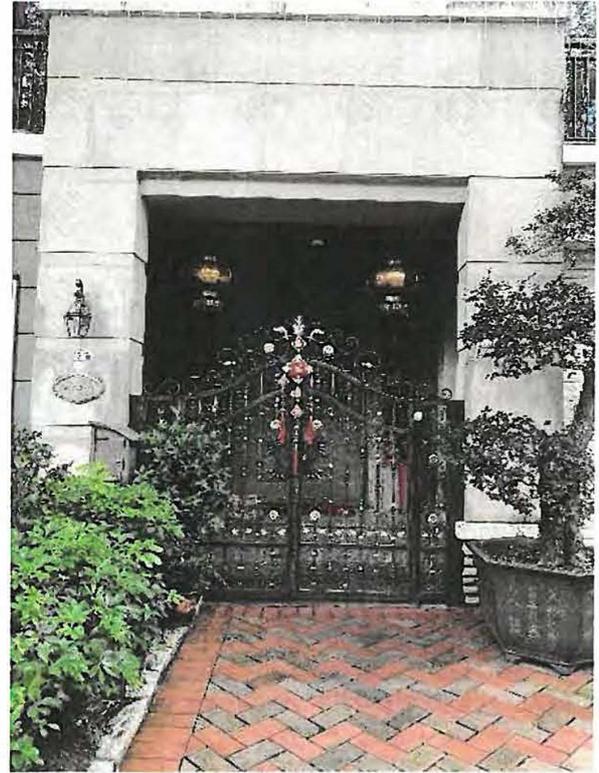
A区入口



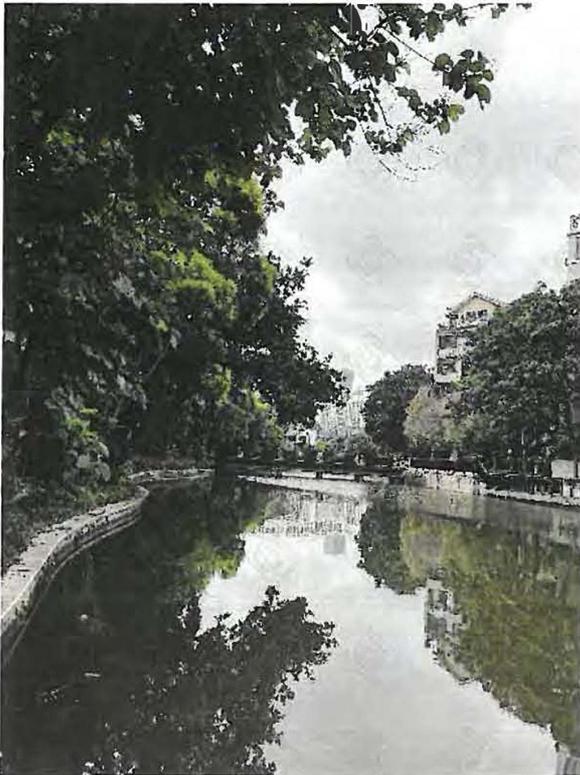
物业外景



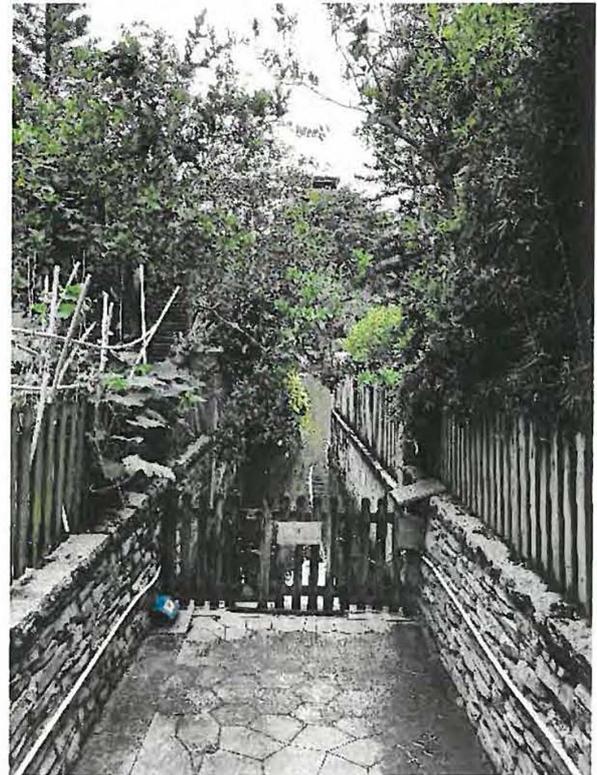
物业外景



入户门



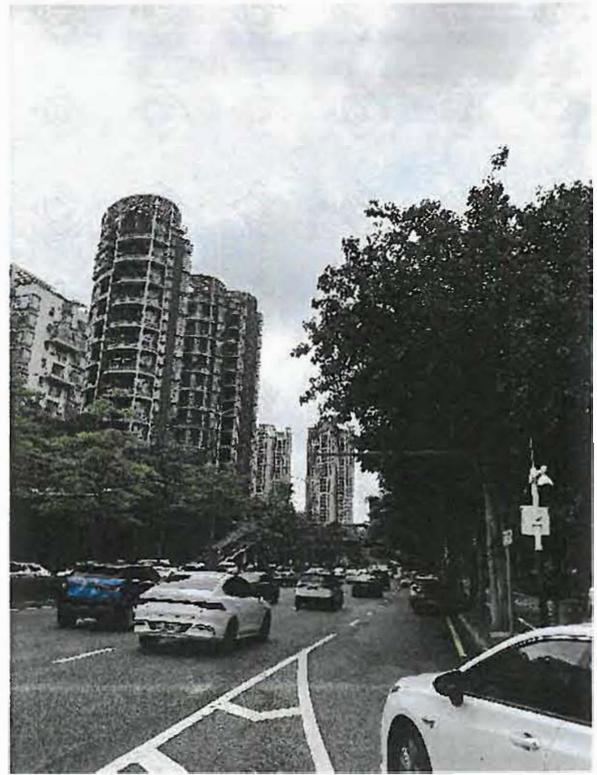
小区环境



小区环境

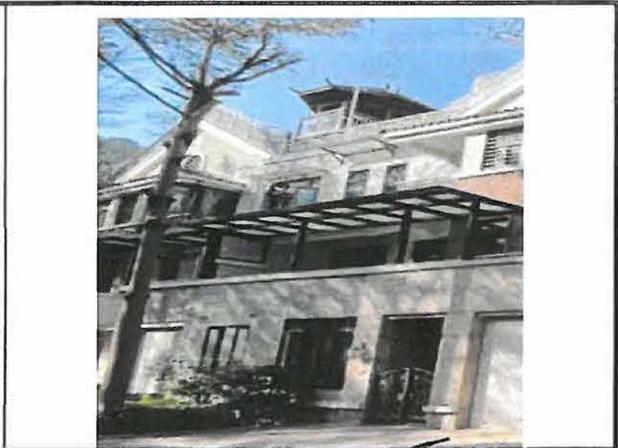
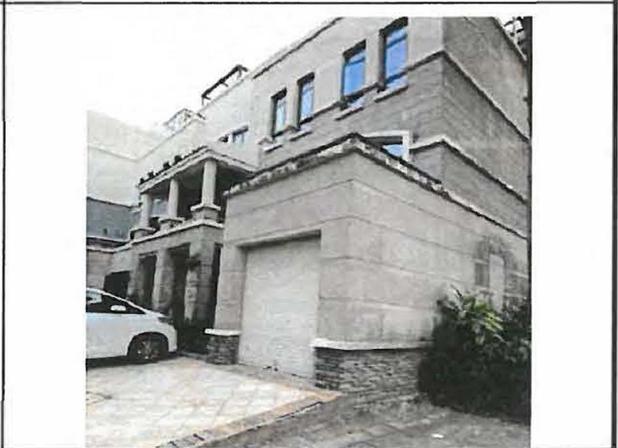


周边环境



周边环境

附件五：可比实例位置图及外观照片

	
<p>可比案例 1 的地理位置图</p>	<p>可比案例 1 照片</p>
	
<p>可比案例 2 的地理位置图</p>	<p>可比案例 2 照片</p>
	
<p>可比案例 3 的地理位置图</p>	<p>可比案例 3 照片</p>



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
 法定代表人 陈平
 成立日期 2001年05月18日

重要提示

1. 营业执照的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体应当按规定向登记机关申请办理年度报告公示信息，应当按照国家有关规定及时公示年度报告公示信息（网址：<http://www.ccrs.gov.cn>）或扫描执照二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日至3月31日向登记机关报送年度报告，商事主体应当按照《中华人民共和国公司法》等法律法规的规定及时公示。



登记机关



2016年04月21日

土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等 级： 一级

证书编号： A202144016

有效期： 2021/12/31

机构名称： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码： 91440300728566509J

法定代表人： 陈平
(执行事务合伙人)

住 所： 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-
906室

发证单位：

二〇二〇年



日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级

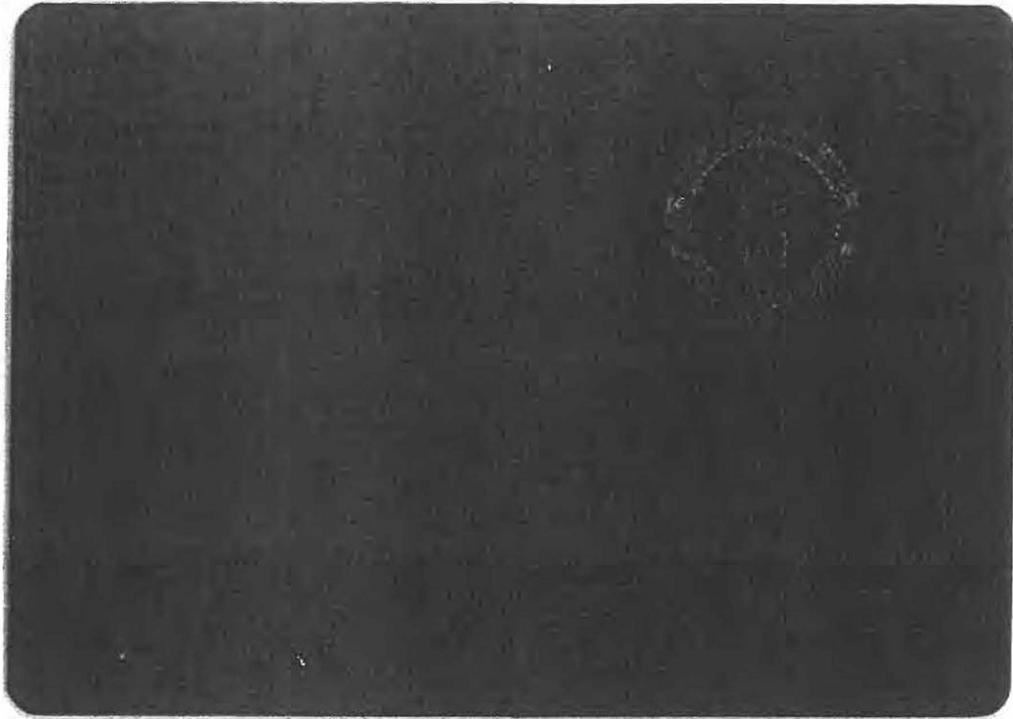


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年03月31日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213743

姓名 / Full name

朱慧敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450302199109071528

注册号 / Registration No.

4420200324

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

